TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2018/DS-PT
Ngày 05 - 6 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đồng Chung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Chiến và bà Phạm Thị Thông

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Ngọc Thanh là Thẩm tra viên Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 05-6-2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2018/TLST-DS ngày 09-3-2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 28-12-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2018/QĐ-PT ngày 09-5-2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Huỳnh Khắc H - Có mặt.

Địa chỉ: Số 386, đường L, khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Anh Nguyễn Duy H - Có mặt.

Địa chỉ: Số 89B/1, đường N, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Hùng, Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Thiên Hùng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông - Có mặt;

Địa chỉ: Thôn 1, xã Quảng Khê, huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Minh H - Có mặt;

Địa chỉ: Số 45, Đường 794, ấp G, xã H, huyện L, tỉnh Tây Ninh;

Anh Lê Ngọc H - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Trú tại: Số 54, phường Y, quận K, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của: Anh Nguyễn Duy H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28-3-2016 của nguyên đơn anh Nguyễn Khắc H và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 23-10-2014, anh có sang nhượng cho anh Nguyễn Duy H 01 lô đất *(03 quả đồi sát nhau)* nằm trong lô đất có tổng diện tích 197.463m^2, tọa lạc tại Bon N, xã F, huyện Đ, đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Giá trị chuyển nhượng là 460.000.000 đồng, anh Nguyễn Duy H đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng, khi bàn giao không đo đạc đất thực tế, hai bên có ra thực địa chỉ ranh. Việc chuyển nhượng, không xác định diện tích cụ thể mà chỉ chuyển nhượng một phần trong tổng diện tích đất 197.463m^2.

Nguồn gốc đất chuyển nhượng là do ông Trần Minh H *(là bố dượng của anh Huỳnh Khắc H)* mua của ông Trần Tuấn A và bà Nguyễn Kiều Ch *(địa chỉ: Thành phố P, tỉnh Hà Nam)* vào năm 2012, diện tích 33 ha đất có GCNQSDĐ và 103 ha đất chưa có GCNQSDĐ. Sau đó, ông Trần Minh H tặng cho riêng anh Huỳnh Khắc H, việc tặng cho không lập giấy tờ mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Ngày 05-06-2014, anh Huỳnh Khắc H chuyển nhượng cho anh Lê Ngọc H *(trú tại: Số 54, phường Q, quận H, Thành phố Hà Nội)* 02 thửa đất, thửa thứ nhất có diện tích 25.322m^2, GCNQSDĐ số BL 010744, thửa đất số 04, tờ bản đồ độc lập do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp ngày 08-3-2013 đứng tên người sử dụng đất là Huỳnh Khắc H; lô đất thứ 02 có diện tích 108.570m^2, GCNQSDĐ số BL 010745, thửa đất số 05, tờ bản đồ độc lập do UBND huyện Đ cấp ngày 08-3-2013 đứng tên người sử dụng đất anh Huỳnh Khắc H. Giá trị của hợp đồng là 1.243.000.000 đồng. Anh Huỳnh Khắc H cho rằng diện tích đất anh bán cho anh Lê Ngọc H không liên quan đến phần diện tích đất anh đã bán cho anh Nguyễn Duy H. Sau khi nhận chuyển nhượng từ anh Huỳnh Khắc H, anh Lê Ngọc H đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ và sử dụng ổn định đến nay.

Ngày 11-11-2014, anh Huỳnh Khắc H còn bán cho anh T và chị Phạm Thị Ngọc H *(địa chỉ: Ấp 1, đường L, huyện M, Thành phố Hồ chí Minh)* 01 lô đất rẫy sát cạnh lô đất anh Huỳnh Khắc H đã bán cho anh Nguyễn Duy H. Diện tích đất sang nhượng có tứ cận như sau: 01 cạnh giáp đất cao su của anh Lê Ngọc H *(do anh Huỳnh Khắc H đã bán cho anh Lê Ngọc H trước đó)*, 01 cạnh giáp đường

mòn, 02 cạnh còn lại giáp suối. Hai bên không đo đạc và xác định diện tích cụ thể theo kiểu bán khoán. Diện tích đất anh Huỳnh Khắc H bán cho anh T chưa có GCNQSDĐ. Anh đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh T và giữa hai bên không có tranh chấp gì. Anh khẳng định phần đất anh bán cho anh T, chị Phạm Thị Ngọc H không liên quan đến phần đất anh đã bán cho anh Nguyễn Duy H vì hai lô đất trên cách nhau 01 con đường được xác định là ranh giới *(có sơ đồ kèm theo)*. Giữa anh Huỳnh Khắc H với anh T, chị Phạm Thị Ngọc H và giữa anh Nguyễn Duy H và anh T với chị Phạm Thị Ngọc H không tranh chấp gì.

Anh Huỳnh Khắc H khai báo trước khi giao đất cho anh Nguyễn Duy H thì anh đã thuê anh Nguyễn Đình N dọn sạch đất và làm một số đường liên kết các quả đồi lại với nhau để thuận lợi cho việc canh tác sử, dụng đất.

Anh Huỳnh Khắc H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa anh và anh Nguyễn Duy H vô hiệu và không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh Nguyễn Duy H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Văn E trình bày: Anh Nguyễn Duy H có nhận chuyển nhượng của anh Huỳnh Khắc H 01 lô đất diện tích 197.463m^2 *(theo công văn số 42/CV-TNMT của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ)* vị trí lô đất tại: Bon N, xã Q, huyện Đ với giá thỏa thuận 460.000.000 đồng. Việc sang nhượng có lập hợp đồng nhưng không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh Nguyễn Duy H sẽ tiến hành làm hồ sơ cũng như chịu mọi chi phí liên quan đến đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Anh Nguyễn Duy H đã nhận đất và giao đủ tiền cho anh Huỳnh Khắc H. Anh Nguyễn Duy H cho rằng anh đã nhận chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích đất 197.463m^2 của anh Huỳnh Khắc H, bao gồm cả diện tích đất anh Lê Ngọc H đã nhận chuyển nhượng của anh Huỳnh Khắc H, do đó anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Khắc H. Anh Nguyễn Duy H có yêu cầu anh Huỳnh Khắc H phải bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Duy H nhưng anh không xác định được mức yêu cầu bồi thường thiệt hại là bao nhiêu, không có yêu cầu phản tố và thực hiện các thủ tục tố tụng về phản tố. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ban hành Quyết định yêu cầu anh Nguyễn Văn E cung cấp chứng cứ nhưng anh Nguyễn Duy H không cung cấp được các chứng cứ về việc đã nhận bàn giao diện tích đất đã nhận chuyển nhượng như anh Nguyễn Duy H đã trình bày.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Minh H trình bày: Vào năm 2012, ông Trần Minh H có nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn A *(địa chỉ: Thành phố P, tỉnh Hà Nam)* 33 ha đất có GCNQSDĐ và 103 ha đất chưa có GCNQSDĐ. Giữa ông và ông Trần Tuấn A không có tranh chấp vì đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ các bên. Đây là tài sản riêng của ông Trần Minh H, đến năm 2014 ông tặng cho riêng anh Huỳnh Khắc H *(ông Trần Minh H là bố dượng của anh Huỳnh Khắc H)* một phần diện tích đất đã mua, việc tặng cho chỉ bằng miệng, không lập thành văn bản. Tuy nhiên, sau đó anh Huỳnh Khắc H đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Duy H một phần diện tích đất trong tổng diện tích đất 197.463m^2 ông đã cho anh Huỳnh Khắc H, ông biết và đồng ý việc anh Huỳnh Khắc H bán đất cho anh Nguyễn Duy H. Ông khẳng định diện tích đất anh Huỳnh Khắc H chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy H không phải toàn bộ 197.463m^2 mà là một phần đất trong tổng số diện tích đất này. Ông Trần Minh H không có yêu cầu độc lập và đứng về phía anh Huỳnh Khắc H.

Anh T trình bày: Anh và vợ anh, chị Phạm Thị Ngọc H có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của anh Huỳnh Khắc H như anh Huỳnh Khắc H đã trình bày ở trên. Lô đất tọa lạc tại: Bon N, xã Q, huyện Đ với giá 520.000.000 đồng, việc mua bán có lập hợp đồng và vẽ sơ đồ lô đất. Do đất chưa có GCNQSDĐ nên không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Lô đất có tứ cận: Phía Đông Nam giáp đất anh Nguyễn Duy H; phía Tây Nam giáp đất anh Huỳnh Khắc H; phía Tây Bắc là một phần hồ nước lớn chân rẫy; phía Đông Bắc giáp đồi keo ông L. Việc mua bán không xác định diện tích cụ thể mà bán khoán theo lô, không lập biên bản giao đất thực địa và ký tứ cận giáp ranh. Tuy nhiên, có anh Hoàng Tiến P công tác tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ làm chứng, anh khẳng định diện tích đất anh nhận chuyển nhượng không liên quan đến phần đất anh Nguyễn Duy H, anh không có tranh chấp gì với nguyên đơn và bị đơn.

Anh Lê Ngọc H trình bày: Ngày 05-6-2014, anh Lê Ngọc H có nhận chuyển nhượng 02 lô đất của anh Huỳnh Khắc H với diện tích 108.570m^2 và 25.322m^2 đều có GCNQSDĐ đứng tên anh Huỳnh Khắc H, hai bên có có lập hợp đồng có công chứng chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau đó, anh Lê Ngọc H đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ với tất cả diện tích nêu trên. Anh có biết việc anh Nguyễn Duy H lấn chiếm phần diện tích 9.949,2m^2 đối với lô đất có GCNQSDĐ số BU 365289, thửa đất số 5, tờ bản đồ Độc Lập, diện tích 108.570m^2 của anh. Ngoài ra, phần diện tích anh Huỳnh Khắc H chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy H có diện tích chồng lấn

13.983,3m^2 với lô đất nêu trên. Tuy nhiên, anh Lê Ngọc H không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại bản án số: 13/2017/DS-ST ngày 28-12-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Khắc H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-10-2014 được xác lập giữa anh Huỳnh Khắc H và anh Nguyễn Duy H vô hiệu.

Anh Nguyễn Duy H có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Huỳnh Khắc H diện tích đất đã nhận cụ thể:

Lô thứ nhất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường trục chính và đất của anh T dài 327,76m; phía Nam giáp đập nước và đất anh Nguyễn Văn S dài 440m; phía Tây giáp đất anh Lê Ngọc H dài 248,03m; phía Đông giáp đất anh Nguyễn Văn S dài 56m. Lô đất có diện tích 38.075m^2, trên đất có 1.130 cây Mắc ca năm thứ 03.

Lô thứ hai có tứ cận: Phía Bắc giáp khe cạn dài 211,37m; phía Nam giáp khe cạn dài 190,5m; phía Tây giáp khe cạn dài 109,51m; phía Đông giáp đập nước dài 267,71m. Có diện tích 43.409m^2, trên đất có 1.184 cây mắc ca năm thứ 03.

01 đập nước có có kích thước (dài 27m x cao 6m x rộng 6m) liên kết 02 lô đất nêu trên *(có sơ đồ kèm theo)*.

Buộc anh Huỳnh Khắc H phải trả lại cho anh Nguyễn Duy H số tiền 460.000.000đ *(Bốn trăm sáu mươi triệu đồng)*.

Về khắc phục hậu quả: Buộc anh Huỳnh Khắc H phải bồi thường cho anh Nguyễn Duy H số tiền 701.273.000đ *(Bảy trăm linh một triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn đồng)*.

Tổng cộng buộc anh Huỳnh Khắc H phải trả lại cho anh Nguyễn Duy H số tiền 1.161.273.000đ *(Một tỷ một trăm sáu mươi mốt triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn đồng)*.

Áp dụng khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự để tính lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10-01-2018 anh Nguyễn Duy H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các lý do sau: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập và đánh giá chứng cứ còn rất nhiều thiếu sót, phiến diện, chủ quan và không đúng với thực tế; nội dung bản án không đúng với diễn biến phiên tòa; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và áp dụng pháp luật không đúng; bỏ sót người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng tại công văn số: 42/VPĐK ngày 07-7-2014 (Bút lục số 19) thể hiện: "Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ nhận được đơn đề nghị giúp đỡ của Công ty TNHH MTV DTXDTM Q đề nghị cơ quan chức năng huyện xem xét trả lời phần diện tích đất mà Công ty nhận chuyển nhượng của ông Trần Tuấn A". Như vậy, đất anh Huỳnh Khắc H chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy H là của Công ty nhưng cấp sơ thẩm không đưa Công ty vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Nguồn gốc đất chuyển nhượng do ông Trần Minh H nhận chuyển nhượng của anh Trần Tuấn A, chị Kiều Thị Ch, thủ tục chuyển nhượng chưa được hoàn tất, nhưng cấp sơ thẩm không đưa anh A, chị Ch vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Quá trình giải quyết bị đơn đã có đơn yêu cầu thẩm định giá theo giá thị trường và đã có kết quả thẩm định giá, nhưng cấp sơ thẩm lại áp dụng kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện Đắk Glong là sai lầm nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do lỗi của hai bên 50/50, buộc anh Huỳnh Khắc H phải hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Duy H, nhưng Toà án lại buộc anh Nguyễn Duy H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là không đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Duy H, huỷ bản án sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 28-12-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Đắk Glong giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy đơn khởi kiện và toàn bộ lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh Huỳnh Khắc H chỉ yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 23-10-2014 giữa anh Huỳnh

Khắc H và anh Nguyễn Duy H vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm đã giải thích cho anh Nguyễn Duy H về yêu cầu phản tố nhưng anh Nguyễn Duy H không có yêu cầu. Tại phiên toà ngày 28-12-2017, anh Nguyễn Duy H mới yêu cầu nhưng yêu cầu sau thời điểm Toà án tiếp cận công khai chứng cứ và không làm đơn, nộp tiền tạm ứng án phí nhưng Toà án vẫn giải quyết là vi phạm Điều 5, Điều 200 và tại mục 2 phần III công văn số: 01/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017. Không đưa anh Trần Tuấn A, chị Kiều Thị Ch là người chuyển nhượng đất cho ông Trần Minh H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Diện tích đất anh Huỳnh Khắc H bán cho anh Nguyễn Duy H thuộc khoảnh 4, khoảnh 7 tiểu khu 1679 nhưng chưa xác minh diện tích đất trên thuộc quyền quản lý của ai để đưa vào tham gia tố tụng. Mặt khác, bị đơn đã yêu cầu thẩm định giá theo giá thị trường nhưng cấp sơ thẩm lại áp dụng giá do Hội đồng định giá huyện Đắk Glong và tính giá trị thiệt hại trên tổng giá trị tài sản là không đúng, vi phạm điểm c.3, mục 2.3, phần II, Nghị quyết số: 02/2004/HĐTP ngày 10-8-2004. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 309 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Duy H, huỷ bản án sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 28-12-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, chuyển hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Đắk Glong giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Quá trình giải quyết, Toà án cấp sơ thẩm có những vi phạm và thiếu sót cụ thể: Nguồn gốc đất chuyển nhượng do ông Trần Minh H nhận chuyển nhượng của anh Trần Tuấn A, chị Kiều Thị Ch, thủ tục chuyển nhượng chưa được hoàn tất, nhưng cấp sơ thẩm không đưa anh A, chị Ch vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, vi phạm khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Tại Biên bản xác minh ngày 25-12-2017 (Bút lục số 356) thể hiện diện tích đất anh Huỳnh Khắc H chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy H có phần quy hoạch rừng sản xuất, lô số 01 thuộc khoảnh 4, lô số 02 thuộc khoảnh 7 cùng tiểu khu 1679 nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ diện tích đất này thuộc quyền quản lý của ai để có căn cứ đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời phải thu thập văn bản chứng

minh diện tích đất tranh chấp có phần quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 là đất rừng sản xuất. Mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng cho anh Nguyễn Duy H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh làm rõ diện tích đất này có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không để làm căn cứ giải quyết vụ án đảm bảo đúng pháp luật.

[3]. Quá trình giải quyết bị đơn đã có đơn yêu cầu thẩm định giá theo giá thị trường và đã có kết quả thẩm định giá, nhưng cấp sơ thẩm lại áp dụng kết quả định giá của Hội đồng định giá huyện Đắk Glong là không đúng theo quy định tại điểm c.3, mục 2.3, phần II, Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

[4]. Toà án cấp sơ thẩm nhận định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu là do lỗi hỗn hợp 50/50, nên buộc anh Huỳnh Khắc H phải hoàn trả cho anh Nguyễn Duy H 460.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ. Tuy nhiên, việc tính mức bồi thường thiệt hại cấp sơ thẩm tính trên tổng số tiền định giá đất mà không trừ số tiền 460.000.000 đồng giá đất tại thời điểm chuyển nhượng là không đúng. Trong hợp đồng chuyển nhượng các bên thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 197.463m^2 nhưng chỉ định giá đối với 101.371m^2 là chưa phù hợp với diện tích đất thực tế các bên chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh Huỳnh Khắc H phải hoàn trả cho anh Nguyễn Duy H 460.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Duy H 701.273.000 đồng, nhưng lại buộc anh Nguyễn Duy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên toàn bộ số tiền anh Huỳnh Khắc H phải hoàn trả và bồi thường là không đúng theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 27, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và định giá tài sản, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu toàn bộ là không đúng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[6]. Xét quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tại phiên toà là có căn cứ. Tuy nhiên, đại diện Viện kiểm sát cho rằng Toà án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vi phạm Điều 5, Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa phù hợp bởi lẽ, tại bản tự khai ngày 07-6-2017 (Bút lục số 205) người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Duy H thể hiện: "Nếu trong quá trình giải quyết vụ án đến thời điểm xét xử mà Toà án nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Khắc H và anh Nguyễn Duy H bị vô hiệu, thì đề nghị Toà án buộc anh Huỳnh Khắc H phải bồi thường thiệt hại chênh

lệch về giá đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Tại biên bản lấy lời khai ngày 16-6-2017, bị đơn khai không biết thiệt hại là bao nhiêu và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà, anh Nguyễn Duy H yêu cầu anh Huỳnh Khắc H phải hoàn trả 460.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại tài sản và đất theo giá thị trường. Tại bút lục số 43, anh Huỳnh Khắc H yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất, buộc anh Nguyễn Duy H phải trả lại đất và anh Huỳnh Khắc H trả lại cho anh Nguyễn Duy H 460.000.000 đồng. Như vậy, trong quá trình giải quyết anh Nguyễn Duy H có yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu này được thể hiện trong bản tự khai, biên bản lấy lời khai, không cần thiết phải có đơn yêu cầu khởi kiện phản tố và nộp tiền tạm ứng án phí thì Toà án mới xem xét giải quyết. Tại mục 2, phần III, công văn số: 01/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017 hướng dẫn đối với trường hợp nếu sau khi Toà án đã lập biên bản giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Toà án chỉ tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm đã xét yêu cầu của đương sự tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[7]. Về quan điểm đề nghị của người đại diện hợp pháp của bị đơn tại phiên toà về một số nội dung vi phạm và thiếu sót của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ. Đối với nội dung không đưa Công ty TNHH MTV DTXDTM Q tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là chưa phù hợp, bởi lẽ: Quá trình giải quyết cũng như tại phiên toà các bên đều thừa nhận nguồn gốc đất chuyển nhượng là do ông Trần Minh H cho anh Huỳnh Khắc H không liên quan đến tài sản của Công ty Q, do đó không cần thiết phải đưa Công ty vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[8]. Do những vi phạm và thiếu sót nêu trên của Toà án cấp sơ thẩm, tại phiên toà phúc thẩm Hội đồng xét xử không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Duy H, huỷ bản án sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 28-12-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Đắk Glong giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên anh Nguyễn Duy H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho anh Nguyễn Duy H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Duy H.

2. Huỷ bản án sơ thẩm số: 13/2017/DS-ST ngày 28-12-2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đăk Nông xét xử vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn anh Huỳnh Khắc H và bị đơn anh Nguyễn Duy H; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đăk Nông để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Hoàn trả cho anh Nguyễn Duy H 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0002113 ngày 26-01-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đắk Glong;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký và đóng dấu)

Đỗ Đồng Chung